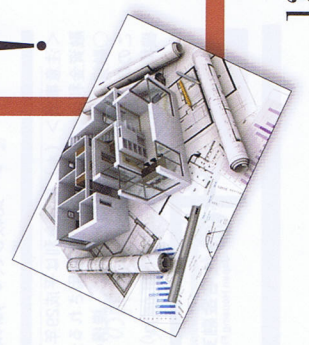


保証期間内の賃料減額などが訴訟にまで発展！

# サブリース中心のハウスメーカー契約の注意点



オーナーが建てたアパートを業者が一括で借り上げ、家賃を保証するサブリースでトラブルが続出している。そこで、オーナーに話を聞き、その実態に迫ってみた。



## 長期間の賃料保証をうたいトラブルが頻発！ 全室を一括で借り上げるサブリースの現状とは？

### 常に減額など想定外の事態に陥る危険性がある

サブリースとは業者がオーナーから賃貸物件を一括で借り上げ、転貸して賃貸経営する形態のことです。これにより、オーナー側は空室に関係なく、業者から賃料収入が一定期間保証されるため、空室リスクを回避できるメリットがあります。一見オーナーには良いことだけのように

思えますが、実は今このサブリースで大きな問題が頻発しているのです。日本銀行が行っているマイナス金利政策の影響もあり、2016年の貸家の着工戸数は前年比で約1割増の41万8543戸（国土交通省統計）となりました。理由は、低利で建設費用などが貸し出されているからですが、これを背景にサブリース中心のハウスメーカーと、サブリース契約を結ぶ形で次々と賃貸アパー

トが建設されている実情があるのです。人口減少が進んでいる地方でも、数多くの賃貸物件を建設しているわけですから競争は激しくなります。当然ですが、物件供給が過剰なエリアでは空室を埋めるのが難しくなるため、賃料保証を明示している業者側の業績も苦しくなるわけです。その結果、賃料の保証期間中にも関わらず、業績悪化を理由にオーナーに対して、一方的な賃料の減額措

置が強行されるなどのトラブルが頻発しているのです。実際に、オーナー側が訴訟を起こしている事例なども存在します。

そのため、サブリースを主軸としているハウスメーカーとのサブリース契約では、賃料保証が明示されていても、途中で減額されてしまう危険性があることを理解しておく必要があります。また、契約が途中で打ち切られたり、設備の追加など想定外の事態が起きる可能性も否定できません。いずれにせよ、サブリース契約は、内容をきちんと把握してから結ばないと、大変な状況に陥ってしまうため注意が必要です。

Case

## 賃料10年固定の契約にも関わらず6年目にサブリース中心のハウスメーカーから減額要求



Nさん(仮名)の場合

### 年間賃料が122万円弱 ダウンして収益が悪化

私は、愛知県の知多市にアパート(20戸)を建て、2005年の1月にサブリース中心のハウスメーカーと月額賃料7万7800円でサブリース契約を結びました。賃貸アパートの建設を計画していた当初は、担当者から「30年間は賃料の減額は発生しません」という話を口頭で聞いていたので、凄く安心していました。ところが、後になって契約書をよく確認してみると「10年間は賃料を不変とし、その後は双方の話し合いにより2年ごとに改定する」と明記されており、「担当者の話とは違うな」と少し不信感を覚えました。それでも、数年間は予定通りの賃貸経営ができて大きな問題も起きなかったのですが、2011年に突然、業者側から自社の経営難を理由に、賃料の減額を迫られたのです。その内容は「月額賃料7万7800円から6万6200円に減額して欲し



い」というものでした。月額10万1600円のマイナスですから、年間で121万9200円の収入減になります。契約書で「10年間は賃料不変」と明記されているにも関わらず、6年後の突然の減額要求ですから納得がいきません。しかし、担当者から「このままでは会社が倒産してしまつたため、了承して欲しい」と泣きつかれて、最終的には受け入れざるを得なかったのです。契約を結んでいるハウスメーカーが倒産すると、賃料保証自体が無くなってしまつたため、それだけは避けたい」という心

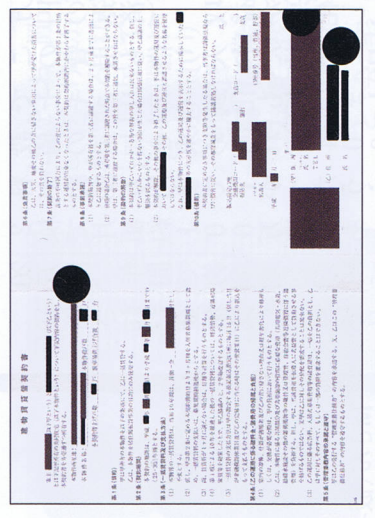
理が働いたのだと思います。当時の私がサブリース契約の内容に無知だったせいもあるのですが、担当者のトークにのせられてしまったような形です。今考えると、減額要求に断固として応じないという姿勢を示す方法もあつたかも知れません。

減額を受け入れたことで、賃貸経営の収益性は一気に悪化し、建設費用のローン返済や固定資産税、もろもろの経費などを差し引くと、手残りは僅かな金額になってしまいました。そこで、私はハウスメーカーから紹介されて借り入れた、金利が高い金融機関から金利の低い他行への借り換えを実施したのです。

その結果、ある程度は収益性を改善できましたが、これについては、世の中がマイナス金利で連良く金利が低かつただけのことです。もしもこのような金融情勢ではなかつたら考えると、本当に怖いですね。私は、賃貸経営以外にも仕事をしているので、最悪利益が出なくても生活はできたと思いますが、賃貸経営だ

けで生計を立てている人はそうはいかないでしょう。

現在は、契約を結んでいるハウスメーカーの業績が回復していることもあり、2016年7月から賃料の増額交渉を始めました。しかし、先方はこれにもまったく応じてくれないため、賃料減額分の支払いを求め訴訟を起こしたのです。今後は裁判で争っていくことになるわけですが、何とか減額分を取り戻せればと思っています。



賃貸借契約書に「10年間は賃料を不変とし、その後は話し合いで2年ごとに改定」と明記されていても、絶対に履行されるとは限りません。